

p-ISSN : 2549-3361
e-ISSN : 2655-7789

JURNAL HUKUM dan KENOTARIATAN
Volume 3 Nomor 2 Agustus 2019

PROBLEMATIKA YURIDIS BELUM DITERBITKANNYA PERATURAN PEMERINTAH UU NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN

Christie D.F Gumansing

Program Doktor Studi Ilmu Hukum Universitas Brawijaya

Jl. Veteran Malang

Email: critinedoktorub@gmail.com

Abstrak

Kebutuhan hukum bisnis dalam hal teknis pembangunan rumah susun semakin meningkat, pembangunan rumah susun yang pada dasarnya diperuntukkan bagi wilayah yang padat penduduk untuk mengakomodir berkurangnya lahan pemukiman. Tidak adanya penjelasan secara teknis di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sehingga mengakibatkan adanya permasalahan hukum yaitu kekosongan norma. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian hukum yuridis normatif dengan menggunakan sumber bahan hukum primer, sekunder dan tertier. Adapun hasil dalam penelitian ini yaitu: politik perundang-undangan merupakan sebagian dari politik hukum. Politik perundang-undangan berkenaan dengan pembangunan materi hukum, Negara Republik Indonesia telah meletakkan dasar politik hukum agrarian nasional sebagaimana yang dimuat dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia. Adapun implikasi hukum akibat belum diterbitkannya Peraturan Pemerintah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 adalah dilema yang dialami oleh para stakeholder agar diterbitkan Peraturan Pemerintah sehingga tidak menghambat diterbitkannya peraturan pelaksana selanjutnya dalam pendirian rumah susun. Kata kunci: rumah susun, peraturan pemerintah, stakeholder.

Abstract

The need for business law in terms of technical development of flats is increasing, the construction of flats is basically intended for densely populated areas to accommodate the reduction of residential land. There is no technical explanation in Law Number 20 of 2011 concerning Flats, resulting in legal problems, namely the vacuum of norms. The method used in this study is normative juridical legal research using sources of primary, secondary and tertiary legal materials. The results in this study are: the politics of legislation is part of legal politics. The politics of legislation

regarding the development of legal material, the State of the Republic of Indonesia has laid the political basis of national agrarian law as contained in the provisions of Article 33 paragraph (3) of the Constitution of the Republic of Indonesia. The legal implications of the issuance of Government Regulation No. 20 of 2011 are the dilemmas experienced by stakeholders so that the Government Regulation is issued so that it does not hinder the issuance of the next implementing regulation in the establishment of flats.

Keywords: *flats, government regulations, stakeholders*

PENDAHULUAN

Aktifitas ekonomi mendorong pembangunan semakin maju, dengan pertumbuhan inflasi yang terus meningkat peran negara adalah memecahkan problematik yang ada demi memberikan pertumbuhan ekonomi yang seimbang. Dalam sektor pembangunan khususnya bidang perumahan dan kawasan pemukiman, pemanfaatan lahan yang semakin padat menghadirkan suatu konsep pengembangan dengan sistem vertikal atau secara yuridis normatif dikenal dengan istilah rumah susun.

Pembangunan rumah susun pada dasarnya diperuntukkan bagi wilayah yang padat penduduk sehingga dapat mengakomodir kurangnya lahan pemukiman. Berangkat dari *blue print* strategi yang diawali dengan pembebasan lahan untuk kemudian dibangun rumah dengan konsep bertingkat. Adapun berbagai macam peizinan yang mengikat dan diwajibkan pengurusannya sebelum, sementara dan sesudah rumah susun dibangun pada prakteknya terjadi macam-macam pelanggaran dalam proses pengurusan izin maupun dalam hal hal yang berkaitan dengan perjanjian, perlindungan konsumen dan masih banyak lagi. Dari problematik yang ada terdapat perubahan kosep yang dicita-citakan oleh Undang-Undang dengan yang terjadi pada penyelenggaraanya.

Pada saat Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun diterbitkan, saat itulah secara formal diperkenalkan suatu konsep hukum baru dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Hal ini juga menjadi perhatian pembuat Undang-Undang Tentang Rumah Susun yang diuraikan di dalam penjelasan umum bahwa hak kepemilikan atas satuan rumah susun merupakan kelembagaan hukum baru, yang perlu diatur dengan undang-undang, dengan memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat Indonesia.¹

Suriansyah Murhaini men 1 Hukum Rumah Susun dalam pendahuluan, bisnis properti kini menjadi trend yang diminati banyak orang

¹ Eddy M.Leks, *Panduan Praktis Hukum Propert (Memahami Problematika Hukum Pertanahan, Perumahan, serta Perkembangannya)*, (Jakarta: PT.Gramedia Pusaka Utama, 2016) hal. 4.

sebagai investasi jangka panjang. Hal ini dibuktikan dengan pesatnya permintaan jumlah gedung perkantoran, pertokoan, pembangunan perumahan, apartemen dan rumah susun yang terus melesat. Meningkatnya eksistensi bisnis properti dan kecenderungan pemerintah serta *stake holder* mengembangkan bangunan vertikal yaitu rumah susun atau apartemen menjadi solusi di beberapa wilayah yang mengalami keterbatasan lahan pemukiman dikarenakan meningkatnya jumlah penduduk atau populasi, sehingga diperlukan ketersediaan rumah susun sebagai tempat tinggal.²

Dalam hal kepemilikan rumah susun dikenal dengan istilah bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Status hak atas kepemilikan rumah susun menggunakan istilah sertifikat hak milik atas rumah susun dikenal dengan istilah SHMSRS. Berdasarkan kekuatan hukum atas hak milik tersebut memungkinkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun di jadikan obyek jaminan. “Hak Milik atas satuan rumah susun sebagai aset (kekayaan) bagi pemiliknya, yang dapat dinilai dengan uang sehingga dapat dijadikan jaminan utang. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menetapkan 2 (dua) macam lembaga jaminan atas Hak Milik atas satuan rumah susun, yaitu hak tanggungan dan hak fidusia.”³

Penting untuk mengkaji apakah kebutuhan hak hidup masyarakat yang lahannya dialihfungsikan tetap berkelanjutan manakala penggusuran terjadi sebagai solusi untuk memaksimalkan pemanfaatan lahan untuk alasan kepentingan umum ataupun alasan peremajaan pemukiman kumuh yang digunakan sebagai acuan menggeser masyarakat yang mendiami daerah asal kemudian mencari konsekuensi logis dari tindakan yang diambil. Dalam peremajaan seperti yang diungkapkan oleh Parlindungan adalah bertujuan untuk meningkatkan suatu kehidupan dan penghidupan, harkat, derajat dan martabat masyarakat penghuni pemukiman kumuh terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah dengan memperoleh perumahan yang layak dalam lingkungan pemukiman yang sehat dan teratur.⁴

Hal yang patut dicermati dalam runtutan konstitusi pada alinea keempat pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 “Kemudian dari pada itu, membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum,

² Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun (Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan)*, (Jawa Timur: LaksBang Grafika, 2015), hal. 1.

³ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, (Depok : Kencana, 2017), hal. 235.

⁴ A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan Dan Pemukiman & Undang-Undang Rumah Susun*, (Bandung: CV.Mandar Maju, 1997), hal. 20.



mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada: Ketuhanan yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia, dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta untuk mewujudkan Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia” yaitu perlindungan Negara terhadap warga negara untuk kesejahteraan dan keadilan sosial.

Pada amandemen tahap ke-2 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memuat pengaturan perlindungan tentang lingkungan hidup. Perlindungan hukum terhadap lingkungan hidup dimaksudkan untuk mewujudkan lingkungan hidup yang baik dan sehat dijadikan hak setiap orang, dan tergolong dalam hak asasi manusia. Pasal 28 h ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Dari sana dapat kita lihat bahwa konstitusi menjamin dan menegaskan hak warga negara dalam menikmati tempat tinggal dengan lingkungan hidup yang layak.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun merupakan hasil perubahan dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun dengan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun. Adapun hal teknis yang membutuhkan penjelasan lebih lanjut dalam pasal penjelasan di sebutkan cukup jelas, beberapa hal yang berkaitan dengan hal teknis contohnya adalah penetapan penjelasan kategori masyarakat berpenghasilan rendah yang pantas untuk menerima rumah susun umum dan lokasi pembangunan rumah susun umum yang merupakan kewajiban pengembang untuk membangun rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% dari rumah susun komersial sesuai dengan bunyi pasal 21 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun “pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun” walaupun terdapat sanksi pidana dan larangan yang memiliki konsekuensi bagi para pengembang tapi secara teknis tidak dijalankan dan kendala yang peneliti rasa patut dikaji lebih dalam adalah tidak lengkapnya penjelasan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun adalah tidaknya badan atar organ yang ditunjuk dalam pengawasan pembangunan rumah susun sehingga banyak proyek pelaksanaan pembangunan rumah susun yang memiliki kompleksitas permasalahan dan

lebin banyak ditemukan pada hal teknis sehingga menurut peneliti dibutuhkan adanya Peraturan Pemerintah sebagai Peraturan Pelaksana dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun sebagai acuar teknis pelaksanaan Undang-Undang.

Dengan formulasi dari Undang-Undang khususnya pada pasal-pasal tertentu diharapkan bisa menghasilkan produk hukum yang kiranya dapat melengkapi kekurangan dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dengan hadirnya Peraturan Pelaksana Tentang Rumah Susun namun hingga saat ini belum kunjung diterbitkannya sehingga tidak lagi memunculkan pertanyaan “*quo vadis* Peraturan Pelaksana Undang-Undang Rumah Susun?”.

Dasar Hukum Rumah Susun di Indonesia:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tenting Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011.
- c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendataran Tanah.
- h. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 Tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah Tentang Rumah Susun.
- i. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasioanal (BPN) Nomor 4 Tahun 1989 Tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- j. Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pmebatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Dari sudut filsafati, ketidakjelasan norma dan kekaburan norma juga dapat menimbulkan ketidakadilan. Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum yang paling banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum. Keadilan merupakan tujuan utama diciptakannya hukum. Oleh karena itu pembentukan suatu norma hukum harus menganut prinsip keadilan. Dengan adanya keadilan maka tercapailah tujuan hukum yaitu



menciptakan masyarakat yang adil dan makmur, adil dalam kemakmuran dan makmur dalam keadilan.

Dalam uraian diatas terdapat beberapa problematika hukum yang penulis cermati yaitu:

1. Problematika Filosofis yaitu kekaburan norma (*vaque of norm*) dalam menjelaskan hal teknis dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011.
2. Problematika Yuridis yaitu adanya berlum terbitnya Peraturan Pemerintah yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang yang berimplikasi pada timbulnya ketidakadilan dan ketidak pastian hukum.
3. Problematika Teoritis yaitu timbulnya ketidaksesuaian antara *das sollen* (*law in the book*) dan *das sein* (*law in action*) sehingga peraturan perundang-undangan tidak berpihak pada kebutuhan masyarakat.
4. Problematika Sosiologis yaitu terjadi dominasi kaum menengah keatas dalam menikmati rumah susun dan tidak adanya pengawasan dari pemerintah terhadap tidak dilaksanakannya pembangunan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang merupakan kewajiban dari Pengembang.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitan hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum pustaka atau data sekunder.⁵

Pada penelitian ini digunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsetual (*conceptual approach*), dan pendekatan historis (*historical approach*).

Sumber-sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan hukum yang telah diperoleh terlebih dahulu direduksi untuk memilah kesasihannya sebagai bahan hukum serta kesesuaiannya dengan bahan penulisan ini. Bahan hukum yang telah sasih dan sesuai langsung dideskripsikan dalam bentuk abstraksi Peraturan Perundang-Undangan dan bahan hukum lain.

Bahan hukum yang terdeskripsikan tersebut kemudian dianalisis untuk menggali hakikat dan informasi yang ada sehingga akan didapatkan informasi yang berupa kepastian hukum dan akibat hukum dari suatu norma.

Analisa yang digunakan dalam membahas penelitian ini yaitu dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif yang bersandar pada nilai keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan, dengan memperhatikan aspek filosofis, yuridis, sosiologis, dan historis, yang akhirnya ditarik kesimpulan

⁵Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 2012), hal,



setelah terlebih dahulu diverifikasi dengan berbagai teori yang dikemukakan sebagai pisau analisisnya.

PEMBAHASAN

Politik Hukum Pelaksanaan Pembangunan Rumah Susun Di Indonesia.

Menurut Soedarto, politik hukum adalah kebijakan dari negara melalui badan- badan negara yang berwenang untuk menetapkan peraturan-peraturan yang dikehendaki, yang diperkirakan akan digunakan untuk mengekspresikan apa yang terkandung dalam masyarakat dan untuk mencapai apa yang dicita-citakan.⁶

Satjipto Rahardjo mendefinisikan politik hukum sebagai aktivitas memilih dan cara yang hendak dipakai untuk mencapai suatu tujuan sosial dan hukum tertentu dalam masyarakat.⁷ Menurut Abdul Hakim Garuda Nusantara, politik hukum adalah kebijakan hukum (*legal policy*) yang hendak diterapkan atau dilaksanakan oleh suatu pemerintahan negara tertentu. Garuda Nusantara menjelaskan pula wilayah kerja politik hukum dapat meliputi pelaksanaan ketentuan hukum yang telah ada secara konsisten, proses pembaruan dan pembuatan hukum, yang mengarah pada sikap kritis terhadap hukum yang berdimensi *ius constitutum* dan menciptakan hukum yang berdimensi *ius constituendum*, serta pentingnya penegasan fungsi lembaga dan pembinaan para penegak hukum.⁸

Setiap kajian tentang hukum dimensi filosofis dan dimensi politis akan selalu kita temukan dan harus dilihat sebagai dua hal yang tidak boleh diabaikan, yaitu :

- a. Dimensi politis dalam kajian hukum melihat adanya keterkaitan yang erat sekali antara hukum dan politik, bahkan ada yang melihat *law as a political instrument* yang kemudian menjadi lebih berkembang dan melahirkan satu bidang kajian tersendiri yang disebut politik hukum yang kelihatannya dapat mengarah pada perlunya apa yang disebut *political gelding van het recht* atau dasar berlakunya hukum secara politik, disamping apa yang ada sekarang yaitu landasan yuridis, landasan sosiologis dan landasan filosofis.
- b. Dimensi filosofis dalam kajian hukum melihat sisi lain dari hukum sebagai seperangkat ide-ide yang bersifat abstrak dan merupakan

⁶ *Ibid.*

⁷ SatjiptoRaharjo,2000,*IlmuHukum*, (Bandung: CitraAdityaBakti),hal,35

⁸ Mahfud MD, 2010, *Membangun Politik Menegakkan Konstitusi*, (Jakarta: Rajawali Pers), hal, 15.



penjabaran lebih jauh dari pemikiran filosofis, yaitu apa yang dinamakan filsafat hukum.

William Zevenbergen mengutarakan bahwa politik hukum mencoba menjawab pertanyaan, peraturan-peraturan hukum mana yang patut untuk dijadikan hukum.⁹ Perundang-undangan itu sendiri merupakan bentuk dari politik hukum (*legalpolicy*).

Pengertian *legal policy*, mencakup proses pembuatan dan pelaksanaan hukum yang dapat menunjukkan sifat dan kearah mana hukum akan dibangun. Politik hukum memberikan landasan terhadap proses pembentukan hukum yang lebih sesuai, situasi dan kondisi, kultur serta nilai yang berkembang di masyarakat dengan memperhatikan kebutuhan masyarakat terhadap hukum itu sendiri.¹⁰

Berdasarkan pendapat ahli di atas, penulis menggunakan teori politik hukum menurut Padmo Wahyono yaitu bahwa politik hukum adalah kebijakan dasar penyelenggara negara dalam bidang hukum yang akan, sedang dan telah berlaku, yang bersumber dari nilai-nilai yang berlaku di masyarakat untuk mencapai tujuan negara yang dicita-citakan. Kata kebijakan di atas berkaitan dengan adanya strategi yang sistematis, terperinci dan mendasar. Dalam merumuskan dan menetapkan hukum yang telah dan akan dilakukan, politik hukum menyerahkan otoritas legislasi kepada penyelenggara negara, tetapi dengan tetap memperhatikan nilai-nilai yang berlaku di masyarakat, semuanya diarahkan dalam rangka mencapai tujuan negara yang dicita-citakan.¹¹

Politik hukum satu negara berbeda dengan politik hukum negara yang lain. Perbedaan ini disebabkan karena adanya perbedaan latar belakang kesejarahan, pandangan dunia (*world-view*), sosio-kultural, dan *political will* dari masing-masing pemerintah. Dengan kata lain, politik hukum bersifat lokal dan partikular (hanya berlaku dari dan untuk negara tertentu saja), bukan universal. Namun bukan berarti bahwa politik hukum suatu negara mengabaikan realitas dan politik hukum internasional.

Dalam pembuatan peraturan perundang-undangan, politik hukum memiliki peranan sangat penting. Pertama, sebagai alasan mengapa diperlukan pembentukan suatu peraturan perundang-undangan. Kedua, untuk menentukan apa yang hendak diterjemahkan ke dalam kalimat hukum dan menjadi perumusan pasal. Dua hal ini penting karena

⁹ William Zevenbergen dalam Abdul Latif dan Hasbi Ali, *Politik Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal, 19

¹⁰ Mahfud, MD, *Op. Cit.* hal, 5.

¹¹ Frans Magnis Suseno, *Etika Politik: Prinsip-Prinsip Dasar Kenegaraan Modern*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1994), hal, 310-314.

keberadaan peraturan perundang-undangan dan perumusan pasal merupakan jembatan antara politik hukum tersebut dalam tahap implementasi peraturan perundang-undangan. Hal ini mengingat antara pelaksanaan peraturan perundang-undangan harus ada konsistensi dan korelasi yang erat dengan apa yang ditetapkan sebagai politik.

Ketentuan Penutup Pasal 119 “Peraturan perundang-undangan pelaksanaan yang diamanatkan dalam Undang-Undang ini diselesaikan paling lambat 1 (satu) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diundangkan.” Pasal 120 “Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-Undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia”. Disahkan pada tanggal 10 November 2011 dengan demikian hal jelas bahwa ada tanggung jawab pemerintah untuk melanjutkan dengan menerbitkan peraturan perundangan yang berupa peraturan pemerintah dari Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Bergantinya legislatif dan eksekutif berpengaruh pada kebijakan yang diambil dan dibentuk oleh penguasa. Banyaknya kepentingan politik mempengaruhi akan politik hukum yang berlaku di Indonesia. Politik hukum yang dimaksud sebagai kebijakan yang bersifat publik maupun privat yang bertujuan untuk mensejahterakan rakyat sangat tergantung pada muatan kepentingan politik.

Implikasi Hukum Belum di terbitkannya Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011

Jika konstitusi menjamin agar setiap orang berhak memiliki rumah dengan lingkungan yang baik dan sehat, maka tentunya rumah yang seperti itu menjadi kebutuhan primer yang banyak dibutuhkan oleh manusia. Rumah dalam makna modern sebagaimana disampaikan sebelumnya telah memiliki perluasan makna yang semula hanya berupa hunian yang mendatar/horizontal menjadi hunian yang tak hanya mendatar tapi juga vertikal berapapun rumah susun.

Stakeholder rumah susun mengalami dilema yang sama bahwa dimana pada setiap *Focus Group Discussion* (FGD) mengemukakan dengan belum diterbitkannya Peraturan Pemerintah menghambat dikeluarkannya Peraturan Propinsi dan seterusnya kebawah sesuai berkaitan dengan Perijinan dan runutannya. Berdasarkan jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan ; Hierarki atau tata urutan peraturan perundang-undangan di Indonesia merujuk ke Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor



12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang berbunyi: “Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- Peraturan Pemerintah;
- Peraturan Presiden;
- Peraturan Daerah Provinsi; dan
- Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman yang membedakan adalah pemerintah provinsi mengorganisasikan pencadangan atau penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan pemukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Tugas pemerintah kota/kabupaten mencadangkan tanah untuk pembangunan perumahan dan pemukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Hal-hal yang perlu diperlu diperhatikan ;

1. Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
2. Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah ;
3. Peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah ;
4. Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan ;
5. Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar ; dan/atau
6. Pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

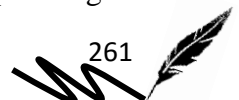
PENUTUP

Politik perundang-undangan merupakan sebagian dari politik hukum. Karena itu sebagai dasar, kebijaksanaan politik hukum berlaku bagi politik perundang-undangan. Politik perundang-undangan berkenaan dengan pembangunan materi hukum meliputi: pertama, pembentukan dan pembaharuan undang-undang; kedua; penginventarisasian dan penyesuaian unsur-unsur tatanan hukum yang berlaku dengan sistem hukum nasional. Negara Republik Indonesia telah meletakkan dasar politik hukum agraria nasional, sebagaimana dimuat dalam ketentuan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang berbunyi: “Bumi, air, dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Dalam Penjelasan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia sebelum amandemen dinyatakan bahwa: bumi, air, dan kekayaan

yang terkandung di dalamnya adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Oleh sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Banyaknya kepentingan politik dari pemangku jabatan mengakibatkan pembangunan Rumah Susun di Indonesia lebih bersifat konsumtif atau pada Undang-Undang Rumah Susun dikenal dengan istilah Rumah Susun Komersial, demi terwujudnya perlindungan dan kepastian hukum dalam penyelenggaraan rumah susun, maka setiap pemangku kepentingan harus taat dan mempedomani ketentuan peraturan perundang-undangan. Informasi yang tidak sesuai dengan apa yang seharusnya merupakan bentuk pelanggaran perlindungan konsumen. Birokrasi yang baik akan memberikan iklim investasi yang baik sehingga politik hukum teknis pembangunan rumah susun di Indonesia berjalan sesuai dengan persyaratan administratif, persyaratan teknis, persyaratan ekologis.

Stakeholder rumah susun mengalami dilema yang sama bahwa dimana pada setiap Focus Group Discussion (FGD) mengemukakan dengan belum diterbitkannya Peraturan Pemerintah menghambat dikeluarkannya Peraturan Propinsi dan seterusnya kebawah sesuai berkaitan dengan Perijinan dan runutannya. Tindakan pemerintah yang belum menerbitkan Peraturan Pemerintah dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 memberikan ketidakpastian dari beberapa aspek penting dalam pembangunan Rumah Susun, pendistribusian rumah susun untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) masih belum terealisasi sehingga mengakibatkan ketidakadilan yang bersifat distributif. Developer sebagai partner pemerintah menyatakan bahwa kendala dalam pemanfaatan dan pengelolaan rumah susun terdapat pada regulasi dimana banyak ketentuan pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang mengacu pada Peraturan Pemerintah sehingga terjadi multi tafsir pada ketentuan-ketentuan. Peraturan Daerah belum ada atau tidak optimal karena belum ada aturan yang lebih tinggi (Peraturan Pemerintah) sebagai acuan merupakan Implikasi Hukum terhadap belum diterbitkannya Peraturan Pemerintah sebagai acuan pelaksanaan Rumah Susun Di Indonesia

Dengan pertumbuhan populasi yang semakin tinggi dan terbatasnya lahan, maka rumah susun menjadi sebuah alternatif solusi untuk itu permasalahan yang ada harus segera diselesaikan oleh para stakeholder. Sektor Properti merupakan salah satu indikator perekonomian suatu negara, maka dibutuhkan dukungan semua pihak agar sektor properti berada dalam kondisi baik dan terjaga. Peraturan Pemerintah terkait aturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 harus segera disahkan dan dilaksanakan, agar terdapat kepastian terhadap aturan-aturan dalam penyelenggaraan Rumah Susun, dari Perencanaan, Perizinan, sampai dengan



Pemilikan serta Pengelolaan. Pembuat regulasi harus melibatkan semua stakeholder (pemerintah, pengembang, penyedia jasa keuangan, masyarakat dan akademisi) agar regulasi bisa diaplikasikan dan sesuai dengan kebutuhan, konstruksi hukum yang memberikan jaminan bagi semua stakeholder rumah susun. Pemerintah wajib melakukan pengawasan perizinan rumah susun yang akan ditawarkan kepada masyarakat agar dapat menghindari konflik dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Latif dan Hasbi Ali, 2011, *Politik Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- A. P. Parlindungan, 1997, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan Dan Pemukiman & Undang-Undang Rumah Susun*, Bandung : CV.Mandar Maju.
- Eddy M.Leks, 2016, *Panduan Praktis Hukum Propert (Memahami Problematika Hukum Pertanahan, Perumahan, serta Perkembangannya)*, Jakarta: PT.Gramedia Pusaka Utama.
- Frans Magnis Suseno, 1994, *Etika Politik: Prinsip-Prinsip Dasar Kenegaraan Modern*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Mahfud MD, 2010, *Membangun Politik Menegakkan Konstitusi*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soerjono Soekanto, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Urip Santoso, 2017, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Depok: Kencana.